

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 69 (Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 46)
der Gemeinde Karlsfeld

Planungsgebiet: zwischen Wacholderweg, B 304 und St. 2063

1. Anlaß der Planaufstellung

Der größte Teil des Planungsgebiets liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 46, der hier ein dreigeschossiges Wohngebäude und einen Garagenhof festsetzt. Aufgrund der gestiegenen Verkehrsbelastung der Münchnerstr. (B 304) und der hierdurch verursachten Lärmemissionen erscheint eine Wohnnutzung direkt an der B 304 nicht mehr sinnvoll. Daher soll das Planungsgebiet nunmehr als Mischgebiet ausgewiesen werden, wobei die Büro- und Geschäftsnutzung an der B 304 und die Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich anzuordnen ist. Weiterhin soll eine Schließung der Bebauung entlang der B 304 und eine Arrondierung der Wohnbebauung zwischen Wacholder- und Gärtnerweg erreicht werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit als Wohngebiet dargestellt, soll jedoch bei der für Anfang 1989 geplanten FNP-Änderung als Mischgebiet ausgewiesen werden.

2. Örtliche Situation

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Münchnerstr. (B 304) im Südwesten, der Staatsstraße 2063 im Südosten und der Wohnbebauung am Wacholderweg im Nordosten. Die B 304 und die St 2063 sind als überörtliche Hauptverkehrsstraßen mit hoher Verkehrsbelastung bei der Planung zu berücksichtigen. Das Planungsgebiet umfaßt 3 Grundstücke: Flst. 697/1, auf dem ein Wohngebäude vorhanden ist, und Flst. 697 und 698/1, die beide unbebaut sind. Letzteres ist im Besitz der Gemeinde Karlsfeld.

In den für die Bebauung vorgesehenen Grundstücken (697/1 und 697) ist kein schutzwürdiger Baum- und Strauchbestand vorhanden. Vorwiegend in den Randbereichen stehen mehrere ältere Ziergehölze und Obstbäume. Der in den Bebauungsplan mit einbezogene Lärmschutzwall an der St. 2063 (auf Flst. 698/1) ist von einer dichten, 3 bis 4 m hohen Strauchhecke bestanden.

In diesem Bereich wird das Planungsgebiet durch eine 110-kV-Leitung gequert, die planerisch zu berücksichtigen ist.

Ein Anschluß an Ver- und Entsorgung ist möglich. Eine entlang der St 2063 verlaufende Gasleitung ermöglicht einen direkten Anschluß des Planungsgebiets. Die Abfallbeseitigung kann gewährleistet werden.

Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergarten und Kirche liegen in unmittelbarer Nähe. Eine Schule liegt im Nordosten des Planungsgebiets und ist fußläufig gut zu erreichen. Läden und Post sowie eine Bushaltestelle des MVV liegen ebenfalls in guter Erreichbarkeit an der südlichen Krenmoosstraße.

3. Planungskonzept

3.1 Städtebauliches Konzept (Gestaltung, Abstandsflächen, Nutzung)

Das Planungsgebiet ist in 3 Bereiche aufgliedert:

- a) eine öffentliche Grünfläche an der Einmündung der St. 2063 in die B 304, die insbesondere eine abschirmende Funktion (Lärm und sonstige Emissionen von der St. 2063) für die dahinterliegenden Wohngebiete ausüben soll (weiteres hierzu siehe unter Punkt 3.3);
- b) ein Mischgebiet an der B 304 (MI₂), das überwiegend zu gewerblichen Zwecken (Läden und Büros) genutzt werden und ebenfalls eine lärm-schützende Wirkung für die rückwärtige Wohnbebauung haben soll; hier ist im nördlichen Teil ein parallel zur B 304 gerichtetes zweigeschossiges Gebäude und im südlichen Teil - in Anlehnung an den Bestand - ein rechtwinklig zur B 304 stehendes zweigeschossiges Gebäude vorgesehen; beide Baukörper sollen durch einen eingeschossigen Zwischenbau miteinander verbunden werden, um einen wirksamen Lärmschutz zu erreichen;
- c) ein weiteres Mischgebiet, das an die vorhandene Wohnbebauung am Wacholderweg angrenzt (MI₁), in dem eine zweigeschossige Doppelhausbebauung mit vorgelagertem Garagenhof geplant ist; die Doppelhäuser sind so situiert, daß die Gärten nach Südwesten orientiert werden können.

Die Lücke zwischen der unter b) erwähnten geschlossenen Bebauung und der vorhandenen Bebauung auf Flst. 599 soll aus Lärmschutzgründen so eng wie möglich gehalten werden. Eine Verkürzung der Abstandsflächen bis auf die Mitte des Fuß- und Radweges im Nordwesten ist daher vertretbar.

Die Verkürzung der Abstandsflächen nach Nordosten hin kann ebenfalls hingenommen werden, da die Einhaltung der Gesamtabstandsfläche zwischen den Gebäuden in MI₁ und MI₂ möglich ist.

Durch die festgesetzten maximalen Geschoßflächen kann sich auf der nordwestlichen Teilfläche von MI₂ eine Überschreitung des laut § 17 (1) BauNVO zulässigen Nutzungsmaßes ergeben. Dies ist jedoch zu akzeptieren, da die max. zulässige GFZ von 0,8 in MI₂ insgesamt nicht überschritten wird.

Die Aufteilung der Mischgebietsnutzung auf die beiden Gebiete MI₁ und MI₂ ist im Satzungstext festgesetzt und ist aufgrund der Lage des Gebiets an 2 Hauptverkehrsstraßen gerechtfertigt.

Das Maß der Nutzung wird jeweils als höchstzulässige Geschoßfläche pro Bauraum festgesetzt und ergibt in MI 1 eine GFZ von 0,76 und in MI 2 eine GFZ von 0,74 (siehe hierzu Pkt. 5).

3.2 Erschließungskonzept/ruhender Verkehr

Die Haupteerschließung des Wohngebiets erfolgt über den Wacholderweg, an den der Garagenhof mit 11 Garagen angeschlossen ist, und über die Münchnerstr. (B 304), von der aus die Grundstücke in MI₂ angefahren werden. Die fußläufige Erschließung des Gebiets erfolgt über mehrere Fuß- und Radwege, wovon der äußere (entlang der Nordost- und der Nordwestgrenze des Planungsgebiets) als befahrbarer Wohnweg ausgebildet werden soll. Ein Fuß- und Radweg verbindet den Wacholderweg mit der Münchnerstraße.

Insgesamt sind im Planungsgebiet 11 oberirdische Garagenstellplätze im Garagenhof (hiervon 4 für MI₁, 6 für MI₂ und 1 flexibel verteilbar), 10 offene Kundenstellplätze in MI₂

festgesetzt. Darüberhinaus sind in MI₂ Garagen im Bauraum (eingeschossiger Bereich) zulässig.

3.3 Grünplanerisches Konzept

Aufgrund der relativ dichten Bebauung konzentrieren sich grünordnerische Maßnahmen auf den öffentlichen Bereich sowie auf Parkplätze.

Entlang der Münchnerstraße werden die hier vorgesehenen Stellflächen durch eine Hainbuchenhecke und drei Hochstammbäume optisch abgeschirmt.

An der inneren Fuß- und Radwegerschließung des Baugebietes sind Einzelbäume und Baumreihen zur Markierung und Gliederung vorgesehen. Die beabsichtigte rückseitige Erschließung des Baugebietes erfordert eine Verlagerung des Lärmschutzwalles in Richtung St. 2063. Die neu anzulegenden Wallböschungen sind mit einer heimischen Strauchhecke gemäß Pflanzliste des Bebauungsplanes zu begrünen. Eine hier an die Münchnerstraße angebundene Fußwegverbindung wird mit einer Baumgruppe überstellt. Ein Angebot von Sitzbänken soll diesen Bereich über seine funktionelle Aufgabe als Lärmschutzeinrichtung hinaus als öffentliche Grünanlage aufwerten.

4. Lärmschutz

Der Kfz-Verkehr auf der B 304 verursacht einen Lärmpegel von ca. 69 - 72 dB(A) tags und von ca. 62 - 63 dB(A) nachts. Hierdurch werden die Orientierungswerte des Entwurfs der DIN 18005 um ca. 9 - 12 dB(A) tags und um ca. 10 - 11 dB(A) nachts überschritten.

Es werden daher folgende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:

- o Anlage eines Lärmschutzwalls in der öffentlichen Grünfläche an der St. 2063 und Anordnung von Garagen im Südosten der Reihenhausbebauung;
- o Schließung der Bebauung an der B 304, soweit möglich;
- o Differenzierung der Nutzung für MI₁ und MI₂ in Wohn- und Geschäftsnutzung, wobei in MI₂ im Hinblick auf das bestehende Gebäude ausnahmsweise auch Wohnnutzung zulässig ist;
- o Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern an der lärmabgewandten Seite der Gebäude;
- o Festsetzung von Lärmschutzfenstern für Wohn- und Aufenthaltsräume.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann die geplante Bebauung auch aus lärmschutztechnischer Sicht akzeptiert werden.

5. Städtebauliche Daten

5.1 Flächenbilanz

Nettobauland (incl. priv. Grünfl. und Gemeinschaftsgaragen)	ca. 2711 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 730 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 1.060 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche Planungsumgriff	ca. 4.500 m ²

5.2 Nutzungsmaß

	Bruttogesch. Fl.	Nettobaul.	GFZ	Anzahl Stp.
MI ₁	670 m ²	770 + 180* = 950 m ²	0,70	4 GGa
MI ₂ , Teilfläche aus Flst. 697	675 m ²	706 + 140* = 846 m ²	0,79	8 Stp. + 3 GGa
MI ₂ , Flst. 697/1	575 m ²	735 + 180* = 915 m ²	0,62	2 Stp. + 4 GGa + 2 Ga
MI ₂ insgesamt	1.250 m ²	1761 m ²	0,70	19 Stp.
Planungsgeb. insg.	1.920 m ²	2711 m ²	0,70	23 Stp.

* = GGa-Anteil